

GESCHÄFTSBERICHT 2020

Inhaltsverzeichnis

	SEITE
Kurzüberblick	4
Verwaltungsorgane	
Vorstand, Aufsichtsrat	5
Lagebericht 2020	6 – 13
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020	
Bilanz	14 – 15
Gewinn- und Verlustrechnung	16
Anhang	17 – 24
Verwendung des Bilanzgewinns 2020	24
Bericht des Aufsichtsrates	25
GEWO-Projekte	26 – 38

	Einheit	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Anlagen im Bau	TEUR	849	0	6.462	2.825	1.413
Sachanlagen	TEUR	31.012	31.035	31.912	28.968	24.963
Bilanzsumme	TEUR	36.714	38.439	35.035	36.628	27.546
Geschäftsguthaben	TEUR	1.521	1.500	1.431	1.413	1.387
Ergebnisrücklagen	TEUR	14.574	12.958	10.267	10.016	9.850
Rückstellungen	TEUR	2.692	2.648	2.538	2.676	2.733
Kreditverbindlichkeiten	TEUR	15.044	16.478	17.891	19.388	10.927
Mieterträge (ohne Betriebskosten)	TEUR	5.920	5.827	5.567	5.506	5.099
Instandhaltung	TEUR	2.618	3.277	2.405	2.517	2.513
Kreditzinsen	TEUR	210	261	292	224	180
Jahresüberschuss	TEUR	312	4.134	310	319	221

Wohnungsbestand

eigene Mietwohnungen	Anzahl	1.104	1.105	1.099	1.099	1.092
eigene Gewerbeeinheiten	Anzahl	10	10	10	10	10
	Anzahl	1.114	1.115	1.109	1.109	1.102

Wohn- und Nutzfläche	qm	72.132	72.192	71.830	71.738	71.326
Leerstandsquote	%	1,6	0,6	0,8	0,5	0,5
Fluktuationsrate	%	4,8	5,6	5,3	6,2	8,4
Kreditzinssatz	%	1,4	1,6	1,6	1,2	1,6
Sollmiete	EUR/qm	6,66	6,26	6,20	6,14	5,73
Instandhaltung	EUR/qm	36,30	43,91	33,48	35,08	35,23
Investition in Bestand	EUR/qm	36,30	43,91	33,48	38,16	38,39

fremde Miet- und Eigentumswohnungen	Anzahl	962	917	907	1.208	1.222
-------------------------------------	--------	-----	-----	-----	-------	-------

Mitgliederbestand	Anzahl	1.790	1.790	1.751	1.782	1.787
Geschäftsanteile	Anzahl	5.440	5.346	5.075	5.040	4.984

Mitarbeiter	Anzahl	16	16	15	15	14
--------------------	--------	----	----	----	----	----

Bautätigkeit 2020

	WOHNUNGEN
Bauüberhang	0
Baubeginne 2020	14
Bauvolumen	14
Baufertigstellungen 2020	0
Bauüberhang am 31.12.2020	14

Gesamte Bautätigkeit

von 1911 - 1945	727
von 1946 - 2020	5.873
	6.600

Verwaltungsorgane**VORSTAND**

Waldemar Fiedler <i>Dipl.-Wirtsch.-Ing.</i>	74211 Leingarten
Thomas Schuhmacher <i>Kreiskämmerer</i>	74189 Weinsberg

AUFSICHTSRAT

Vorsitzender	Peter Dolderer <i>Bürgermeister a. D.</i>	74177 Bad Friedrichshall
Stellvertretender Vorsitzender	Matthias Peschke <i>Sparkassendirektor</i>	71679 Asperg
Schriftführerin	Tanja Sagasser-Beil <i>Mediendesignerin</i>	74078 Heilbronn
Stellvertretender Schriftführer	Claus-Jürgen Renelt <i>Diplom-Ingenieur</i> (bis 22.07.2020)	97340 Segnitz
	Ralf Schnörr <i>Geschäftsführer</i> (ab 22.07.2020)	69429 Waldbrunn
	Rolf Kieser <i>Bürgermeister a. D.</i>	74336 Brackenheim
	Karl-Heinz Kübler <i>Kriminalkommissar a. D.</i>	74080 Heilbronn

LAGEBERICHT 2020

1. Grundlagen des Unternehmens

Zweck unserer Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Zur Erreichung dieses Zieles bauen, erwerben und vermieten wir Wohnbauten. Neben den Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung erzielen wir zusätzliche Überschüsse aus der Wohnungseigentumsverwaltung und der Mietverwaltung für Dritte. Das Bauträgergeschäft ist für uns bis auf Weiteres von untergeordneter Bedeutung. Stattdessen konzentrieren wir uns auf den Neubau von Mietwohnungen.

Unser Mietwohnungsbestand befindet sich ausschließlich im Stadt- und Landkreis Heilbronn und bietet vielen Menschen Wohnraum mit bezahlbaren Mieten als gute Alternative zwischen dem freien Mietmarkt einerseits und dem Wohneigentum andererseits. Wir konzentrieren uns jedoch nicht nur auf eine angemessene Miethöhe, sondern auch auf massive Investitionen in den eigenen Bestand. Das Spektrum dieser energetischen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen reicht dabei vom Einbau von Zentralheizungen mit solarer Brauchwasserversorgung über neue Fenster, Türen und Dachdeckungen bis hin zu Vollwärmeschutz für Fassaden, Dach- und Kellerdämmungen und Balkonsanierungen neben der Modernisierung von Kellerräumen und Treppenhäusern.

Durch diese umfangreichen Maßnahmen treten wir erfolgreich Leerständen und Fluktuation entgegen und erhalten nachhaltig Wert und Vermietbarkeit unserer Objekte. Eine anhaltend hohe Nachfrage bestätigt die gute Qualität unserer Wohnungen.

Bei der Finanzierung der Investitionen achten wir auf Solidität durch Abschluss von Darlehen mit langfristiger Zinsbindung. Um das Zinsänderungsrisiko zu minimieren, werden Volltilgerdarlehen präferiert. So können wir den durchschnittlichen Zinssatz für Fremdkapital entsprechend gering halten.

Im Gegensatz zu renditeorientierten Vermietern werden die Mieten nicht zur Befriedung von Profiterwartungen verwendet, sondern überwiegend in den Bestand investiert bei gleichzeitig angestrebten positiven Jahresergebnissen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat die Corona-Pandemie in Deutschland zu deutlichen Einschnitten im sozialen und wirtschaftlichen Leben geführt. Die gesamtwirtschaftliche Lage ist von einer schweren Rezession gekennzeichnet. Eine robuste Entwicklung hat bisher jedoch die Wohnungswirtschaft vollzogen. Die Mieten steigen wie im Vorjahr weiter an. Als Anlageklasse steht die Wohnimmobilie nach wie vor im Fokus von privaten wie institutionellen Investoren, wobei sich Kaufpreise teilweise von tatsächlich erzielbaren Mieten abgekoppelt haben. Diese Umstände sind mitunter Ausdruck der lang anhaltenden Niedrigzinsphase. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat den Leitzins seit Anfang 2016 unverändert bei 0,0 % belassen sowie die ultralockere Geldpolitik durch Anleihekäufe weiter fortgesetzt.

Zuwanderungsgewinne aus In- und Ausland stellen einen weiteren Preistreiber für die Nachfrage nach Wohnraum dar. Die Baukosten für den Neubau befinden sich derzeit auf hohem Niveau und steigen in manchen Gewerke weiter an. Zusätzlich werden energetische Anforderungen an die Erstellung von Wohnbauten stetig verschärft. Darüber hinaus herrscht auch im Stadt- und Landkreis Heilbronn eine Bauplatzknappheit. Geeignete und wirtschaftlich sinnvolle Förderprogramme gewinnen vor diesem Hintergrund immer mehr an Bedeutung.

In diesem Spannungsfeld werden kostengünstiger Neubau und bezahlbare Mieten zunehmend wichtiger. Dieser Herausforderung stellt sich unsere Genossenschaft.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Hausbewirtschaftung

Durch Verkauf einer Wohneinheit aus dem Streubesitz bewirtschaftet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2020 insgesamt 1.104 (Vorjahr: 1.105) Wohneinheiten sowie zehn (Vorjahr: zehn) Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- bzw. Nutzfläche von 72.132 qm (Vorjahr: 72.192 qm).

Die durchschnittliche Sollmiete (inkl. Studentenwohnungen) hat sich mit 6,66 EUR/qm gegenüber dem Vorjahr mit 6,26 EUR/qm erhöht.

Für eine weitere nachhaltige Vermietbarkeit unseres Bestandes sind umfangreiche Aufwendungen im Sanierungs- und Modernisierungsbereich notwendig. Insgesamt wurden hierfür im Geschäftsjahr TEUR 2.618 (Vorjahr: TEUR 3.277) investiert; das entspricht einer Quote von 36,30 EUR/qm (Vorjahr: 43,91 EUR/qm).

Die Kosten für Fremdkapital belaufen sich auf TEUR 210 (Vorjahr: TEUR 261); der durchschnittliche Zinssatz für Kredite liegt bei 1,4 % (Vorjahr: 1,6 %).

Das Jahresergebnis von TEUR 312 (Vorjahr: TEUR 4.134) ist trotz hoher Investitionen positiv. Im Vorjahr war es zusätzlich durch Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen wesentlich beeinflusst.

Die Leerstandsquote – der überwiegende Teil betrifft strategischen Leerstand aufgrund geplanter Wohnungsmodernisierungen bzw. -sanierungen – von 1,6 % (Vorjahr: 0,6 %) hat sich leicht erhöht, liegt jedoch insgesamt auf niedrigem Niveau.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Wohnungswechsel von 62 auf 54 verringert (exkl. Studentenwohnungen). Die frei werdenden Wohnungen konnten zeitnah vermietet werden.

2.2.2 Eigentumswohnungsverwaltung

Die Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2020 Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz von 55 (Vorjahr: 54) Eigentümergemeinschaften mit 852 (Vorjahr: 836) Wohneinheiten. Im Geschäftsjahr ist eine Gemeinschaft mit insgesamt 16 Wohneinheiten zugegangen.

Zusätzlich werden zum Bilanzstichtag insgesamt 110 (Vorjahr: 81) Mietwohnungen für fremde Eigentümer verwaltet (Mietverwaltung für Dritte). Im Geschäftsjahr ist eine Wohnung abgegangen und ein Objekt mit insgesamt 30 Wohneinheiten zugegangen.

2.3 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	Einheit	2020	VORJAHR
Finanzielle Leistungsindikatoren			
Sollmiete	EUR/qm	6,66	6,26
Instandhaltung	EUR/qm	36,30	43,91
Kreditzinssatz	%	1,4	1,6
Jahresüberschuss	TEUR	312	4.134
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren			
Leerstandsquote	%	1,6	0,6
Fluktuationsrate	%	4,8	5,6

2.4 Lage der Genossenschaft

2.4.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage unserer Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2020		VORJAHR		VERÄNDERUNG	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen						
Immaterielle Anlagen	4	0,0	8	0,0	-4	-50,0
Sachanlagen	31.012	84,5	31.035	80,7	-23	-0,1
Finanzanlagen	4	0,0	4	0,0	0	0,0
Anlagevermögen	31.020	84,5	31.047	80,7	-27	-0,1
Unfertige Leistungen	1.837	5,0	1.850	4,9	-13	-0,7
Flüssige Mittel	3.702	10,1	5.359	13,9	-1.657	-30,9
Übriges Umlaufvermögen	155	0,4	183	0,5	-28	-15,3
Umlaufvermögen	5.694	15,5	7.392	19,3	-1.698	-23,0
	36.714	100,0	38.439	100,0	-1.725	-4,5
Kapital						
Geschäftsguthaben	1.521	4,1	1.500	3,9	21	1,4
Ergebnisrücklagen	14.574	39,7	12.958	33,7	1.616	12,5
Bilanzgewinn	281	0,8	1.654	4,3	-1.373	-83,0
Eigenkapital	16.376	44,6	16.112	41,9	264	1,6
Rückstellungen	2.692	7,3	2.648	6,9	44	1,7
Kreditverbindlichkeiten	15.044	41,0	16.478	42,9	-1.434	-8,7
Erhaltene Anzahlungen	1.905	5,2	1.944	5,0	-39	-2,0
Übrige Verbindlichkeiten	697	1,9	1.257	3,3	-560	-44,6
Fremdkapital	20.338	55,4	22.327	58,1	-1.989	-8,9
	36.714	100,0	38.439	100,0	-1.725	-4,5

Die Veränderung der Sachanlagen ergibt sich aus Kosten von TEUR 849 für den Neubau in Massenbachhausen, Orchideenweg 5 sowie aus Zugängen bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 63. Demgegenüber stehen Abschreibungen in Höhe von TEUR 933 sowie Buchwertabgänge durch Verkauf einer Wohneinheit in Höhe von TEUR 2.

Der Rückgang des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch den Mittelabfluss für o. g. Neubaubereich geprägt.

Das Eigenkapital ist durch den Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der ausgeschütteten Dividende sowie der Veränderung des Geschäftsguthabens gestiegen. Bei gleichzeitig gesunkener Bilanzsumme hat sich die Eigenkapitalquote somit von 41,9 % auf 44,6 % erhöht.

Die Veränderung der Kreditverbindlichkeiten resultiert hauptsächlich aus Tilgungen in Höhe von TEUR 1.433 (davon Sondertilgungen: TEUR 378).

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Kreditverbindlichkeiten wurden in Höhe von TEUR 1.055 (Vorjahr: TEUR 1.039) planmäßig getilgt. Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand um TEUR 1.657 auf TEUR 3.702 reduziert. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben; sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

2.4.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung unserer Genossenschaft stellt sich anhand einer Kapitalflussrechnung bei indirekter Ermittlung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit wie folgt dar:

	2020 TEUR	VORJAHR TEUR
Jahresergebnis	312	4.134
Abschreibungen auf Anlagevermögen	937	935
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	44	110
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-107	-4.818
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	210	261
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	41	-29
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-600	571
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	837	1.164
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	109	5.231
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-912	-467
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	0	-4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-803	4.760
Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	21	69
Auszahlungen (-) für Dividenden	-69	-68
Auszahlungen (-) für die Tilgung von Krediten	-1.433	-1.412
Gezahlte Zinsen (-) für Kredite	-210	-261
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.691	-1.672
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.657	4.252
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	5.359	1.107
Finanzmittelbestand am Ende der Periode (= flüssige Mittel)	3.702	5.359

2.4.3 Ertragslage

Die Ertragslage wird ohne Verrechnung des Verwaltungsaufwands auf die einzelnen Betriebsbereiche wie folgt dargestellt:

	2020		VORJAHR		VERÄNDERUNG	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Betriebsbereiche						
- Hausbewirtschaftung	1.854	87,5	978	80,0	876	89,6
- Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	265	12,5	245	20,0	20	8,2
Summe	2.119	100,0	1.223	100,0	896	73,3
Verwaltungsaufwand	1.938	91,5	1.879	153,6	59	3,1
Betriebsergebnis	181	8,5	-656	-53,6	837	>100,0
Übrige Rechnung	131	6,2	4.821	394,1	-4.690	-97,3
Ergebnis vor Ertragsteuern	312	14,7	4.165	340,5	-3.853	-92,5
Ertragsteueraufwand	0	0,0	31	2,5	-31	-100,0
Jahresergebnis	312	14,7	4.134	338,0	-3.822	-92,5

Der Überschuss aus der Hausbewirtschaftung ist maßgeblich durch um TEUR 659 auf TEUR 2.618 gesunkene Aufwendungen für Instandhaltung beeinflusst. Die Instandhaltungsquote liegt damit bei 36,30 EUR/qm (Vorjahr: 43,91 EUR/qm). Positiv auf den Überschuss wirken sich weiterhin Sollmietensteigerungen aus.

Der Überschuss aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit hat sich im Wesentlichen durch um TEUR 24 auf TEUR 261 gestiegene Einnahmen aus der Verwaltung von Wohneigentum erhöht.

Der Anstieg des Verwaltungsaufwands ist hauptsächlich bedingt durch höhere Aufwendungen für Personal. Die übrige Rechnung betrifft im Wesentlichen Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen (TEUR 107; Vorjahr: TEUR 4.818). Insgesamt ist die Ertragslage zufriedenstellend.

Der erzielte Jahresüberschuss von TEUR 312 entspricht der Prognose des Vorjahres (Bandbreite von TEUR 300 und TEUR 600).

3. Prognosebericht

In den nächsten Jahren ist auch unter Berücksichtigung von hohen Investitionen in den Bestand mit positiven Jahresergebnissen zu rechnen. Im Geschäftsjahr wurde mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten in Massenbachhausen, Orchideenweg 5 begonnen. Diese öffentlich geförderten Mietwohnungen ermöglichen es uns, kostengünstigen bzw. bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Die Finanzierung des Bauvorhabens wird durch Eigenmittel sowie ein Förderdarlehen sichergestellt. Mit der Fertigstellung ist Ende 2021 zu rechnen.

Für die geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind für 2021 Aufwendungen von rd. TEUR 2.200 vorgesehen. Die Finanzierung soll durch Eigenmittel sowie ein KfW-Darlehen erfolgen.

Im Einzelnen erwarten wir für 2021:

	Einheit	PROGNOSE 2020	IST 2020	PROGNOSE 2021
Finanzielle Leistungsindikatoren				
Sollmiete	EUR/qm	6,55 - 6,80	6,66	6,60 - 6,85
Instandhaltung	EUR/qm	> 30,00	36,30	> 30,00
Kreditzinssatz	%	1,3 - 1,8	1,4	1,1 - 1,6
Jahresüberschuss	TEUR	300 - 600	312	300 - 600
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren				
Leerstandsquote	%	< 3,0	1,6	< 5,0
Fluktuationsrate	%	< 10,0	4,8	< 10,0

Die anhaltende Pandemie erschwert eine zuverlässige Einschätzung der Auswirkungen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

4. Chancen- und Risikobericht

Das Risikomanagement unserer Genossenschaft ist auf die Betriebsgröße des Unternehmens abgestimmt. Wesentliche Elemente des Risikomanagements sind die vom Unternehmen eingesetzten Controllinginstrumente, die je nach Erfordernis entsprechend angepasst und ergänzt werden.

Es besteht das Risiko, dass die EZB die Leitzinsen erhöht und die Fremdkapitalkosten hierdurch steigen. Für die Absicherung dieses Risikos bestehen ausschließlich Darlehen mit langfristiger Zinsbindung bzw. Volltilgerdarlehen ohne Zinsänderungsrisiko. Das Risiko wird als niedrig eingestuft.

Es besteht das Risiko, dass der Aufwand für die vorgesehenen Instandhaltungsmaßnahmen durch Nachträge und Baukostensteigerungen die Plankosten überschreitet. Dem Risiko wird durch laufende Bau- und Kostenüberwachung Rechnung getragen. Das Risiko wird als niedrig eingestuft.

Es besteht die Chance, dass sich die Rahmenbedingungen im Hinblick auf Förderprogramme positiv verändern, falls die Bereitstellung von öffentlichen Mitteln diese Bedingungen tatsächlich verbessern wird.

Unserer Einschätzung nach ist die eingeschlagene Geschäftspolitik ohne bedeutsame Risiken fortzuführen. Das Risikopotenzial aus der Vermietungstätigkeit beschränkt sich auf Mietausfälle oder Leerstände. Die Strategie, die Wohnungsbestände weiter zu modernisieren und durch Neubau zu ergänzen, vermindert dieses Risiko nachhaltig. Durch die breite Streuung des Wohnungsbestandes über den Stadt- und Landkreis Heilbronn ist unsere Genossenschaft zudem unabhängig von der Nachfrage einzelner Wohnungsteilmärkte; die Nachfragesituation insgesamt ist zufriedenstellend.

Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken liegen nicht vor.

5. Risikoberichterstattung über Finanzinstrumente

Risiken (Zinsänderungs- und Liquiditätsrisiken) ergeben sich bei der Finanzierung. Die Zinsbindung der Darlehensverbindlichkeiten beträgt rd. 10 bis 30 Jahre. Unsere Genossenschaft präferiert grundsätzlich Zinsfixschreibungen mit mindestens zehnjähriger Zinsbindung bzw. Volltilgerdarlehen.

Die Zinsentwicklung sowie die Zinsbindungsfristen werden laufend überwacht. Rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindung wird eine Prolongation bzw. eine Umfinanzierung angestrebt. Bei einer absehbaren Erhöhung der Zinssätze ist eine mittelfristige Absicherung vorgesehen. Die Zusammenarbeit mit mehreren Banken sowie eine aktive Finanzkommunikation gewährleisten unserer Genossenschaft eine gewisse Kontinuität und Unabhängigkeit bei Finanzierungen.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Heilbronn, 16. April 2021

Der Vorstand

Waldemar Fiedler Thomas Schuhmacher

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2020

Aktivseite

	EUR	31.12.2020 EUR	VORJAHR EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		3.819,62	8.206,22
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.478.583,03		29.297.031,01
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.423.635,93		1.481.600,53
3. Technische Anlagen und Maschinen	66.481,12		74.878,84
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	194.426,35		181.862,39
5. Anlagen im Bau	848.816,75		0,00
		31.011.943,18	31.035.372,77
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		3.740,00	3.740,00
		31.019.502,80	31.047.318,99
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.837.528,66		1.850.316,10
2. Andere Vorräte	36.344,06		33.493,02
		1.873.872,72	1.883.809,12
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	45.982,31		59.391,72
2. Sonstige Vermögensgegenstände	73.430,48		89.264,05
		119.412,79	148.655,77
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.701.642,50	5.359.482,80
		5.694.928,01	7.391.947,69
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	216,00
Bilanzsumme		36.714.430,81	38.439.482,68

Passivseite

	EUR	31.12.2020 EUR	VORJAHR EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	44.040,43		57.759,10
2. der verbleibenden Mitglieder	1.477.018,47		1.442.511,47
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 209.381,53 (Vorjahr: EUR 214.748,53)			
		1.521.058,90	1.500.270,57
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.155.000,00		2.123.800,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 31.200,00 (Vorjahr: EUR 413.400,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	9.419.361,11		7.834.414,74
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 2.066.800,00) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 1.584.946,37 (Vorjahr: EUR 211.073,85)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	3.000.000,00		3.000.000,00
		14.574.361,11	12.958.214,74
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	311.829,98		4.133.703,23
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-31.200,00		-2.480.200,00
		280.629,98	1.653.503,23
		16.376.049,99	16.111.988,54
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.636.788,00		2.557.480,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		30.779,00
3. Sonstige Rückstellungen	55.000,00		60.000,00
		2.691.788,00	2.648.259,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.306.712,14		15.713.778,03
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	737.757,22		764.344,40
3. Erhaltene Anzahlungen	1.904.700,78		1.944.060,05
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	139.227,87		182.162,92
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	558.194,81		1.074.889,74
		17.646.592,82	19.679.235,14
Bilanzsumme		36.714.430,81	38.439.482,68

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

	01.01. – 31.12.2020		VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.808.542,01		7.593.104,95
b) aus Betreuungstätigkeit	260.733,37		237.402,47
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.568,06		25.862,71
		8.090.843,44	7.856.370,13
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-12.787,44	65.299,61
3. Sonstige betriebliche Erträge		148.826,56	4.843.910,20
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.580.315,45		5.250.070,31
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	17.348,37		18.176,43
		4.597.663,82	5.268.246,74
Rohergebnis		3.629.218,74	7.497.333,20
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.052.507,56		1.025.171,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	427.275,50		421.997,38
davon für Altersversorgung:		1.479.783,06	1.447.168,95
EUR 221.731,82 (Vorjahr: EUR 222.915,11)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		937.559,44	934.661,44
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		452.844,15	439.854,59
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		125,20	98,40
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		38,26	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		284.547,04	346.054,00
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	30.805,00
12. Ergebnis nach Steuern		474.648,51	4.298.887,62
13. Sonstige Steuern		162.818,53	165.184,39
14. Jahresüberschuss		311.829,98	4.133.703,23
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		31.200,00	2.480.200,00
16. Bilanzgewinn		280.629,98	1.653.503,23

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

A. Allgemeine Angaben

Die GEWO Wohnungsbaugenossenschaft Heilbronn eG, Heilbronn, ist beim Amtsgericht Stuttgart unter der Nummer GnR 100037 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB und der Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Genossenschaft ist nach den Größenkriterien des § 267 HGB als klein einzustufen.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet. Das Gliederungsschema wurde um die Posten andere Finanzanlagen sowie Verbindlichkeiten aus Vermietung erweitert.

Bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringende Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, sind teilweise im Anhang aufgeführt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Bei den Herstellungskosten erfolgt die Bewertung anhand der handelsrechtlichen Untergrenze. Niedrigere Wertansätze, die auf steuerlichen Abschreibungen in der Vergangenheit beruhen (TEUR 562), wurden beibehalten. Die planmäßigen linearen Abschreibungen sind hierdurch um TEUR 11 geringer. In Vorjahren wurden ferner außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden im Wesentlichen entsprechend der folgenden Tabelle planmäßig – im Zugangsjahr zeitanteilig – linear abgeschrieben:

	Nutzungsdauer
Wohnbauten	50 Jahre
Geschäfts- und andere Bauten	33 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 10 Jahre

2. Umlaufvermögen

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

3. Passiva

Die Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der PUC-Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Gehalts- und Rententrends errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln Heubeck 2018 G und dem von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssatz von 2,41 % (Stand: 30. September 2020, Restlaufzeit 15 Jahre). Als Gehaltstrend wurden 2,00 % p. a. und als Rententrend 1,00 % p. a. berücksichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

- Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den separat dargestellten Anlagenspiegel verwiesen.
- Im Posten unfertige Leistungen sind EUR 1.837.528,66 (Vorjahr: EUR 1.850.316,10) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt EUR 194.821,00 (Vorjahr: EUR 207.879,00).
- Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem separat dargestellten Verbindlichkeitspiegel.

Anlagenpiegel	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2020	Stand 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Software	16.348,70	0,00	0,00	0,00	16.348,70	8.142,48	4.386,60	0,00	12.529,08	3.819,62	8.206,22
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	49.977.471,11	0,00	10.632,49	0,00	49.966.838,62	20.680.440,10	816.338,64	8.523,15	21.488.255,59	28.478.583,03	29.297.031,01
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.509.210,57	0,00	43.182,97	0,00	2.466.027,60	1.027.610,04	57.964,60	43.182,97	1.042.391,67	1.423.635,93	1.481.600,53
3. Technische Anlagen und Maschinen	167.965,27	0,00	0,00	0,00	167.965,27	93.086,43	8.397,72	0,00	101.484,15	66.481,12	74.878,84
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	255.382,90	63.035,84	30.750,49	0,00	287.668,25	73.520,51	50.471,88	30.750,49	93.241,90	194.426,35	181.862,39
5. Anlagen im Bau	0,00	848.816,75	0,00	0,00	848.816,75	0,00	0,00	0,00	0,00	848.816,75	0,00
Summe Sachanlagen	52.910.029,85	911.852,59	84.565,95	0,00	53.737.316,49	21.874.657,08	933.172,84	82.456,61	22.725.373,31	31.011.943,18	31.035.372,77
III. Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	3.740,00	0,00	0,00	0,00	3.740,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.740,00	3.740,00
Summe Anlagevermögen	52.930.118,55	911.852,59	84.565,95	0,00	53.757.405,19	21.882.799,56	937.559,44	82.456,61	22.737.902,39	31.019.502,80	31.047.318,99

Verbindlichkeitspiegel		insgesamt				davon Restlaufzeit		davon gesichert EUR	Art der Sicherung*
		EUR	EUR	unter 1 Jahr EUR	zwischen 1 und 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2020 Vorjahr	14.306.712,14 15.713.778,03	1.018.749,86 1.031.659,66	3.710.109,42 3.961.700,63	9.577.852,86 10.720.417,74	14.306.712,14 15.713.778,03	GPR GPR		
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.12.2020 Vorjahr	737.757,22 764.344,40	26.587,18 26.587,18	106.348,72 106.348,72	604.821,32 631.408,50	737.757,22 764.344,40	GPR GPR		
3. Erhaltene Anzahlungen	31.12.2020 Vorjahr	1.904.700,78 1.944.060,05	1.904.700,78 1.944.060,05						
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.12.2020 Vorjahr	139.227,87 182.162,92	46.784,00 60.758,05	92.443,87 121.404,87					
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2020 Vorjahr	558.194,81 1.074.889,74	558.194,81 1.074.889,74						
	31.12.2020 Vorjahr	17.646.592,82 19.679.235,14	3.555.016,63 4.137.954,68	3.908.902,01 4.189.454,22	10.182.674,18 11.351.826,24	15.044.469,36 16.478.122,43			

* GPR = Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten mit EUR 106.390,66 (Vorjahr: EUR 4.818.162,64) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens.

2. Aus der Auf- bzw. Abzinsung von Rückstellungen ergeben sich folgende Beträge:

	2020	VORJAHR
	EUR	EUR
Zinsaufwendungen	73.437,00	84.565,00

E. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

	LAUFZEIT	EUR
Mietverpflichtungen	1 Jahr	179.300,00

2. Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	VOLLZEIT ANZAHL	TEILZEIT ANZAHL	GESAMT ANZAHL	VORJAHR ANZAHL
Kaufmännische Mitarbeiter	9	4	13	13
Technische Mitarbeiter	3	0	3	3
Hauswarte, Regiebetrieb u. a.	0	31	31	33
	<u>12</u>	<u>35</u>	<u>47</u>	<u>49</u>

3. Mitgliederbewegung

	ANZAHL
1. Januar 2020	1.790
Zugang	83
Abgang	83
31. Dezember 2020	<u>1.790</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 34.507,00 erhöht.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

vbw Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52/54
70174 Stuttgart

5. Mitglieder des Vorstandes

Waldemar Fiedler
Thomas Schuhmacher

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Peter Dolderer Vorsitzender
Matthias Peschke Stellvertretender
 Vorsitzender

Rolf Kieser
Karl-Heinz Kübler
Claus-Jürgen Renelt (bis 22.07.2020)
Tanja Sagasser-Beil
Ralf Schnörr (ab 22.07.2020)

7. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

8. **Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns**

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	EUR
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 5,0 % auf die Geschäftsguthaben	72.152,01
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	208.477,97
Bilanzgewinn 2020	280.629,98

Heilbronn, 16. April 2021

Der Vorstand

Waldemar Fiedler

Thomas Schuhmacher

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat wurde im Berichtszeitraum regelmäßig und umfassend über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet. In drei Sitzungen des Aufsichtsrates, davon zwei Sitzungen mit dem Vorstand, wurden anstehende Fragen und Probleme gemeinsam erörtert und entsprechend der Satzung Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Im Jahre 2020 wurde eine Überwachungsprüfung im Auftrag des Aufsichtsrates durch die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Stuttgart, durchgeführt. Prüfungsgegenstand war die ordnungsmäßige Organisation und Abwicklung der Bautätigkeit. Negative Prüfungsfeststellungen haben sich nicht ergeben, Empfehlungen wurden vom Vorstand umgesetzt.

Die Buchführung, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 wurden durch den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, als zuständiger Prüfungsverband geprüft. Es ergab sich kein Anlass zu Beanstandungen.

Das Ergebnis der Prüfung wurde in gemeinsamer Sitzung mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand gemäß § 58 Genossenschaftsgesetz besprochen.

Der vom Vorstand erstellte Jahresabschluss und der Lagebericht werden vom Aufsichtsrat festgestellt. Er schließt sich dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes an.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden gemäß § 22 Abs. 4 der Satzung für drei Jahre gewählt. In der Mitgliederversammlung 2021 endet diese Wahldauer für die Aufsichtsratsmitglieder Peter Dolderer und Matthias Peschke. Beide stellen sich für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Heilbronn, 23. Juni 2021

Der Aufsichtsrat

Peter Dolderer
Vorsitzender

Gundelsheim

Oedheim

Roigheim

Möckmühl

Bad Wimpfen

Bad Friedrichshall

Neuenstadt

Obersulm

Wohnraum in der Region Heilbronn

Weinsberg

Massenbachhausen

Schwaigern

Beilstein

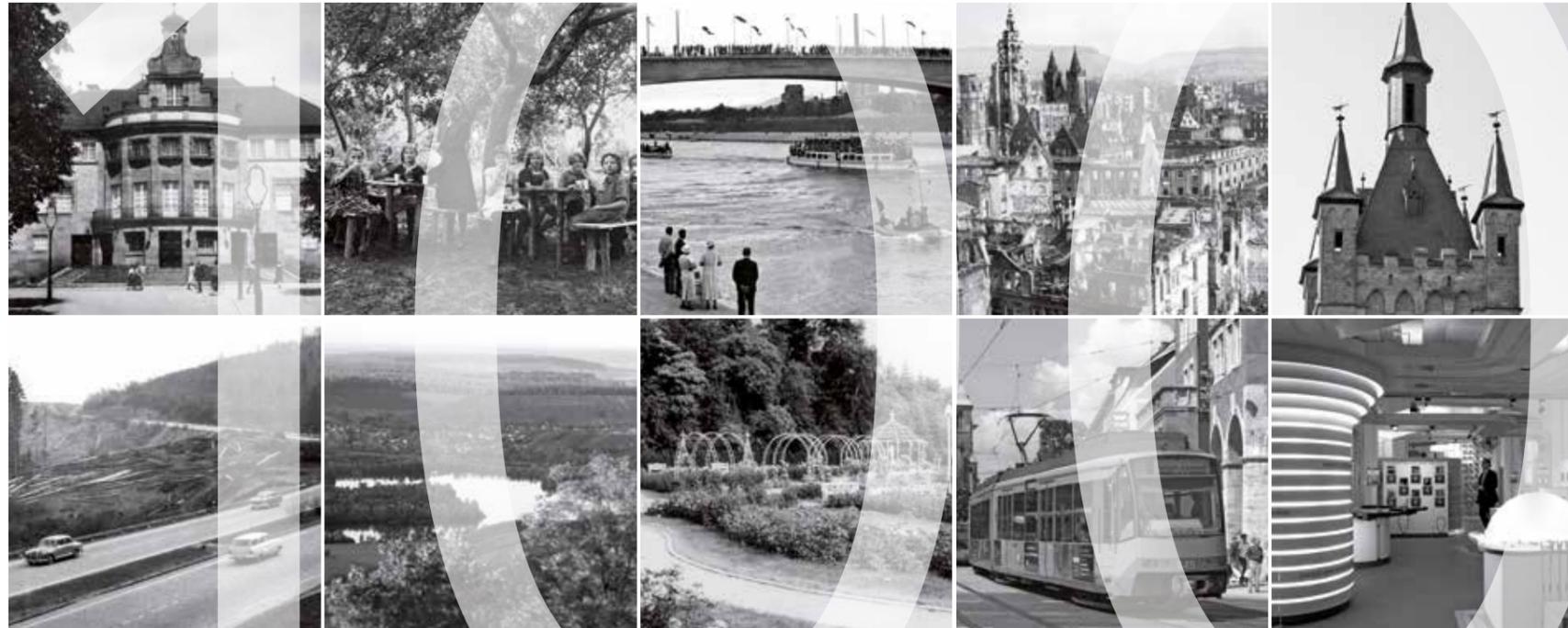
Brackenheim

Flein

Nordheim

Lauffen

SEIT ÜBER 100 JAHREN BEI UNS GUT WOHNEN UND LEBEN.



GEWO PROJEKTE

- **Neubauprojekte 2020/21**
Massenbachhausen,
Orchideenweg 5
- **Sanierungen & Modernisierungen 2020/21**
Massenbachhausen,
Kernerstraße 11
Massenbachhausen,
Gemminger Straße 20
Heilbronn,
Dammstraße 19-21
Obersulm,
Mozartstraße 1
Neuenstadt,
Gymnasiumstraße 2
Diverse Sanierungen

Massenbachhausen, Orchideenweg 5

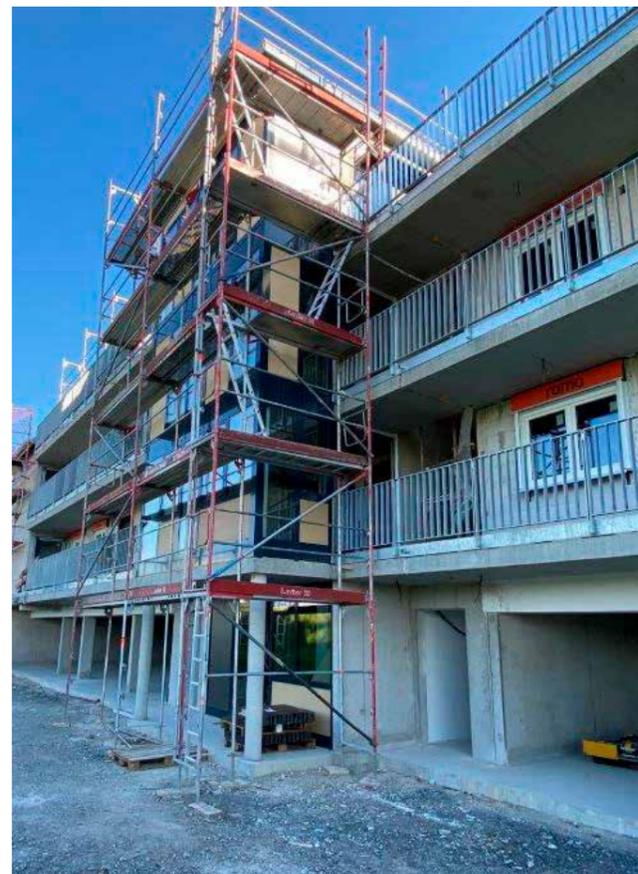
**Neubau von 14 öffentlich geförderten
Mietwohnungen**

Massenbachhausen, Orchideenweg 5

**Neubau von 14 Mietwohnungen
mit 18 Carpots und 10 oberirdischen Stellplätzen**

- 4 x 2-Zimmerwohnungen
- 3 x 3-Zimmerwohnungen
- 7 x 4-Zimmerwohnungen
- Stufenloser Zugang mit zentraler Aufzugsanlage
- Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Wohnraumbe- und -entlüftung
- KfW-Effizienzhaus 55

Fertigstellung geplant Ende 2021



Massenbachhausen, Kernerstraße 11

Sanierung und Modernisierung

Maßnahmen

- Austausch Haustüren
- Austausch Heizanlagen
- Einbau Brandschutztüren im UG
- Erneuerung Elektroleitungen
- Neue Dachdeckung
- Balkonabbruch
- Neue Vorbaubalkone
- Zugangswege
- 4 neue PKW-Abstellplätze
- Fassadenanstrich
- Außenanlage



Massenbachhausen, Gemminger Straße 20

Sanierung und Modernisierung

Maßnahmen

- Austausch Haustüren
- Einbau Brandschutztüren im UG
- Erneuerung Elektroleitungen
- Neue Dachdeckung
- Balkonabbruch
- Neue Vorbaubalkone
- Zugangswege
- Neue Mülleinhausung
- Fassadenanstrich
- Außenanlage



Heilbronn, Dammstraße 19-21

Sanierung und Modernisierung

Maßnahmen

- Austausch Haustüren
- Einbau Brandschutztüren im UG
- Dachsanierung
- Sanierung Balkone
- Zugangswege
- Neue Mülleinhausung
- Fassadenanstrich

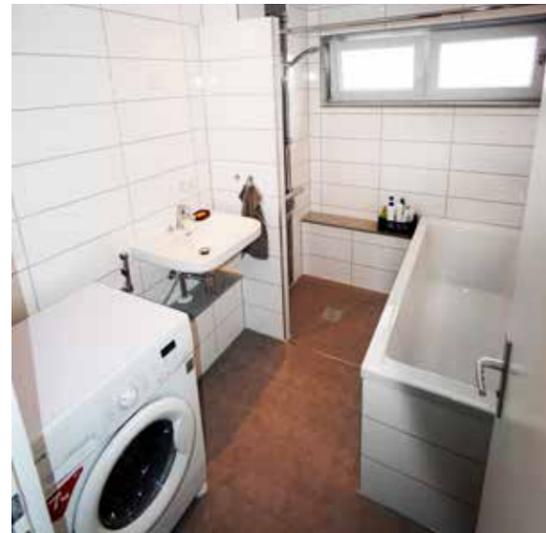
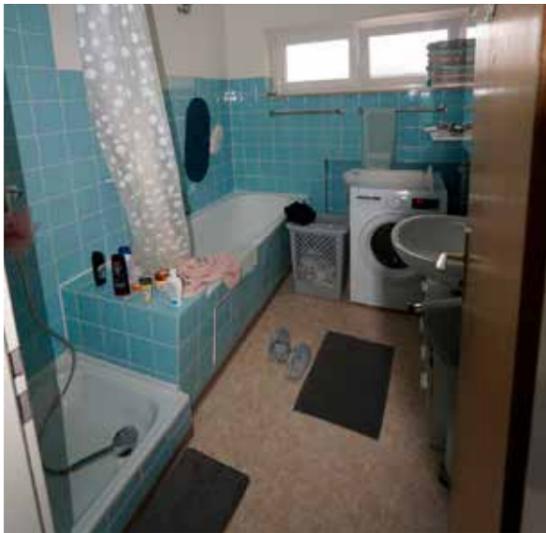


Obersulm, Mozartstraße 1

Sanierung und Modernisierung

Maßnahmen

- Badsanierungen
- Erneuerung Elektrounterverteilung
- Sanierung Treppenhaus



Neuenstadt, Gymnasiumstraße 2

Nachhaltige energetische Sanierung und Modernisierung (2021)

Energetische Maßnahmen

- Fensteraustausch
- Balkonabbruch zur Entkoppelung des Wärmedämmverbundsystems
- Wärmedämmverbundsystem
- Neue Dachdeckung
- Anbau neuer Vorbaubalkone
- Modernisierung Heizanlage
- Sanierung Gebäudesockel
- Dämmung Kellerdecke
- Zwangsentlüftung in den Wohnungen

Sonstige Maßnahmen

- Austausch Haustüranlagen
- Austausch Briefkastenanlagen
- Neugestaltung Zugangsbereiche
- 2 neue PKW-Abstellplätze
- Neues Eingangsvordach
- Einbau Brandschutztüren im UG
- Sanierung Treppenhäuser



Diverse Liegenschaften

Sanierung und Modernisierung



Lauffen, Wielandstr. 7

Maßnahmen

- Dachsanierung
- Vollwärmeschutz
- Dämmung Kellerdecke
- Austausch Fenster
- Balkonbauten
- Austausch Haustüranlage
- Modernisierung Heizanlage



Heilbronn, Werderstr. 146

Maßnahmen

- Sanierung Tiefgarage

Wohnraum in der Region Heilbronn

Die GEWO fördert ihre Mitglieder durch gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung. Sie ist heute mit rund 1.100 Wohnungen im Stadt- und Landkreis Heilbronn vertreten. Bei einem durchschnittlichen Mietpreis von unter sieben Euro/qm bietet die GEWO vielen Menschen Wohnraum mit bezahlbaren Mieten. Dabei müssen die Mieter auf die zunehmenden ökologischen Erfordernisse nicht verzichten.

Unsere Genossenschaft konzentriert sich dabei nicht nur auf eine angemessene Miethöhe, sondern auch auf den Bereich der Betriebskosten. Genau hier trägt die GEWO mit massiven Investitionen dazu bei, dass durch verstärkte energetische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen dieser Kostenbereich überschaubar und vor allem bezahlbar bleibt.

Ebenfalls werden durch diese Investitionen die Wertigkeit und Vermietbarkeit des Bestandes erhalten. Das Spektrum reicht dabei vom Einbau von Zentralheizungen mit solarer Brauchwasserversorgung über neue Fenster, Haustüranlagen, Dachdeckungen bis hin zu Vollwärmeschutz für Fassaden, Dach- und Kellerdämmungen und Balkonsanierungen neben der Modernisierung von Kellerräumen und Treppenhäusern. Durch diese Maßnahmen ist die GEWO erfolgreich Leerständen entgegengetreten.

Im Gegensatz zu renditeorientierten Vermietern werden hier die Mieten nicht zur Befriedigung von Profit-erwartungen verwendet, sondern überwiegend in den Bestand investiert. Dies ist ein wesentlicher Vorteil für unsere Mitglieder und vor allem für unsere Mieter.

Wohnen in unserer Genossenschaft ist deshalb eine gute Alternative zwischen dem freien Mietmarkt einerseits und dem Wohneigentum andererseits.

Auch für Studentinnen und Studenten bietet die GEWO hochwertige Studentenappartements zur Vermietung am Hochschulstandort Heilbronn an.

Unsere Genossenschaft legt bei allem Kostenbewusstsein großen Wert auf eine hohe Qualität. Unser Wertmaßstab gilt gleichermaßen für Bauträgerobjekte wie für die von uns geplanten Baumaßnahmen für den Mietwohnungsbau. Eine ansprechende Architektur, durchdachte Grundrisse, ökologische Bauweise und nicht zuletzt eine wertbeständige Ausstattung sind dabei selbstverständlich.

Der Wohnungsbestand der GEWO ist breit im Stadt- und Landkreis Heilbronn gestreut. Eine anhaltend hohe Nachfrage bestätigt die gute Qualität der Wohnungen.

Im Bereich der Wohnungsverwaltung sind wir ein erfahrener und kompetenter Partner für alle Aufgaben rund um die Immobilie.

Zusätzlich betreuen wir im Rahmen unserer Mietverwaltung den Immobilienbesitz für private und institutionelle Vermieter.

GEWO

Wohnen und Leben seit 1911



GEWO Wohnungsbaugenossenschaft Heilbronn eG
Urbanstraße 12 • 74072 Heilbronn
Telefon (07131) 6244 - 0 • Telefax (07131) 6244 - 40
info@gewo-hn.de • www.gewo-hn.de
www.studenten.hn